

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

☎ +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

NASCHMARKT - 2 ALTBAU - WOHNUNGEN - ZUSAMMENLEGUNG MÖGLICH



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45707
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 5.,Margareten
Ort: Wien 5.,Margareten
Lage: beim RÜDIGERHOF
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 287.500,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 52,00 m²
Kellerfläche ca: 5,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1837
Stockwerk: 2. Liftstock

2 nebeneinander liegende ALTBAU-WOHNUNGEN
in barrierefreiem ALTBAU 1873 mit gegliederter Fassade

vis-a-vis vom altherwürdigen CAFE RÜDIGER HOF
NASCHMARKT - nur 8 Minuten zu Fuß

perfekt für zb Eltern, die für Ihre beiden Kinder 2
getrennte Wohnungen suchen; Geschwister, die gerne
nebeneinander wohnen möchten; Anleger, die
Kleinwohnungen zur Vermietung suchen; Klienten, die
zwei Wohnungen für Arbeit und Wohnen suchen

da die beiden Wohnungen einen Grundbuchskörper
bilden, können diese nur zusammen gekauft werden.
KP pro Wohnung 287.500,- ergo zusammen 575.000,-
Diese können zusammengelegt oder getrennt genutzt
werden. Durch Zusammenlegung schöne
Familienwohnung mit 4 Zimmern möglich

großartige Lage:

Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz.	1
Wohneinheiten:	
Alter:	Altbau
Heizung:	Apartmentheizung
Heizwärmebedarf:	71 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,58
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Rollstuhlgerecht	✓

bei Vermietung 5,30 Euro Lagezuschlag / m²
ergo rd. 14, - Euro netto / m² lukrierbar
bei befristetem Mietverhältnis minus 25 %

im 2. Stock (1. Stock plus Mezzanin) mit barrierefreiem
5 Personen-LIFT

Beide Wohnungen wurden vor rd 10 Jahren saniert und
waren bis dato vermietet

Wohnung 1: rd. 52 m², sofort beziehbar
derzeit möbliert. kann mit oder ohne Möbeln
übernommen werden.

Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Küche mit Einbauküche,
Bad ensuite mit großer Dusche,
WC extra mit Handwaschbecken, Vorzimmer,
originale Raumhöhe rd 3 Meter
Fußbodenheizung via Vaillant-Gastherme
3-fach Isolierglasfenster
Nordost in die Rüdigerasse

Wohnung 2: rd. 52 m², sofort beziehbar
Wohnzimmer, Eck-Schlafzimmer, Küche,
Bad mit walk in Dusche und WC, Vorzimmer
Raumhöhe: durch abgehangte Decke rd 2,90 m
Junkers Gastherme mit Radiatoren
2-fach Isolierglasfenster
Nordwest in die Hamburgerstraße und
Nordost in die Rüdigerasse

Parkettboden Langdiele in Eiche dunkel geölt
Waschmaschinenanschluss
Anschlüsse: A1 und Magenta

1 Kellerabteil rd. 5 m²

ENERGIEAUSWEIS:
HWB 71 kWh/m²a, fGee 1,58 kWh
Durchschnitt EG bis DG

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut.

Die LAGE ist als ausgezeichnet zu bezeichnen.
Bei Vermietung 5,30 Euro Lagezuschlag / m²

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des
täglichen Bedarfs und diverse Arztpraxen.
Der Naschmarkt, der wohl bekannteste Markt in Wien
sorgt mit rund 120 Marktständen und Lokalen für ein
buntes kulinarisches Angebot von Wienerisch bis
Indisch, von Vietnamesisch bis Italienisch und hat sich

zum Treffpunkt für Jung und Alt entwickelt. Der Flohmarkt am Samstag ist bereits Kult. Der Künstler-Treff Cafe Rüdigerhof gleich visavis

Öffentliche ANBINDUNG:

U-Bahnlinien: U4 Kettenbrücken- und Pilgramgasse, U3 Neubaugasse, ab 2028 U2 Pilgramgasse
Buslinien 13A, 14A Pilgramgasse,
Nachtautobusse N60, N71

KAUFPREIS für beide Wohnungen: 575.000, - Euro

derzeitige monatliche Kosten für beide Wohnungen:
Betriebskosten rd. 269, - inklusive Lift
Rücklage rd. 165, -
gesamt: rd. 434, -Euro

plus Gas, Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, eine ausführliche Fotodokumentation sowie Lagebeschreibung und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das äußerst professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at
zur Verfügung!





